ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

8385 Neuhaus am Klausenbach: Bauernhaus - von Architekten umgebaut - in Aussichtslage!

Objektnummer: 960/62342

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8385 Neuhaus am Klausenbach
Baujahr:	1930
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	360,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	11,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	20.000,00 m²
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 107,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,11
Heizkosten:	500,00 €
Sonstige Kosten:	290,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

David Rader

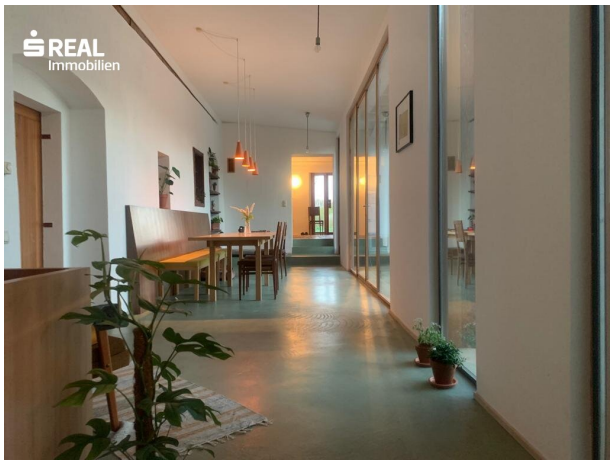
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

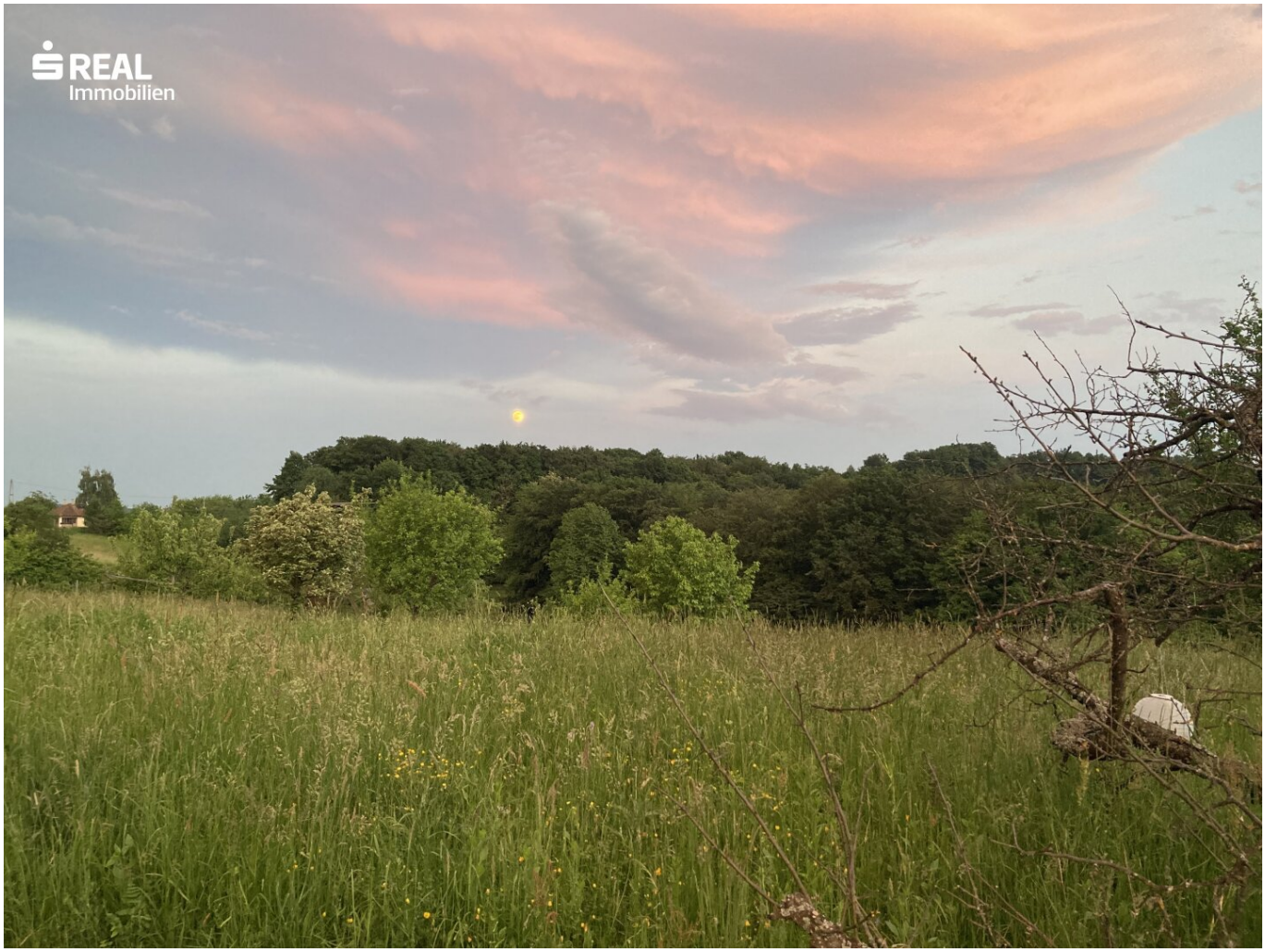
REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

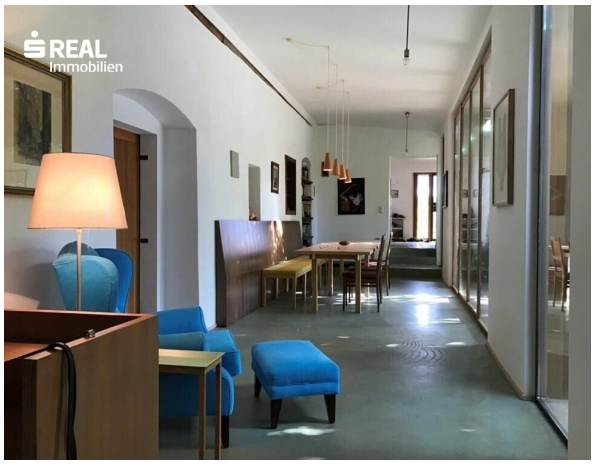
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

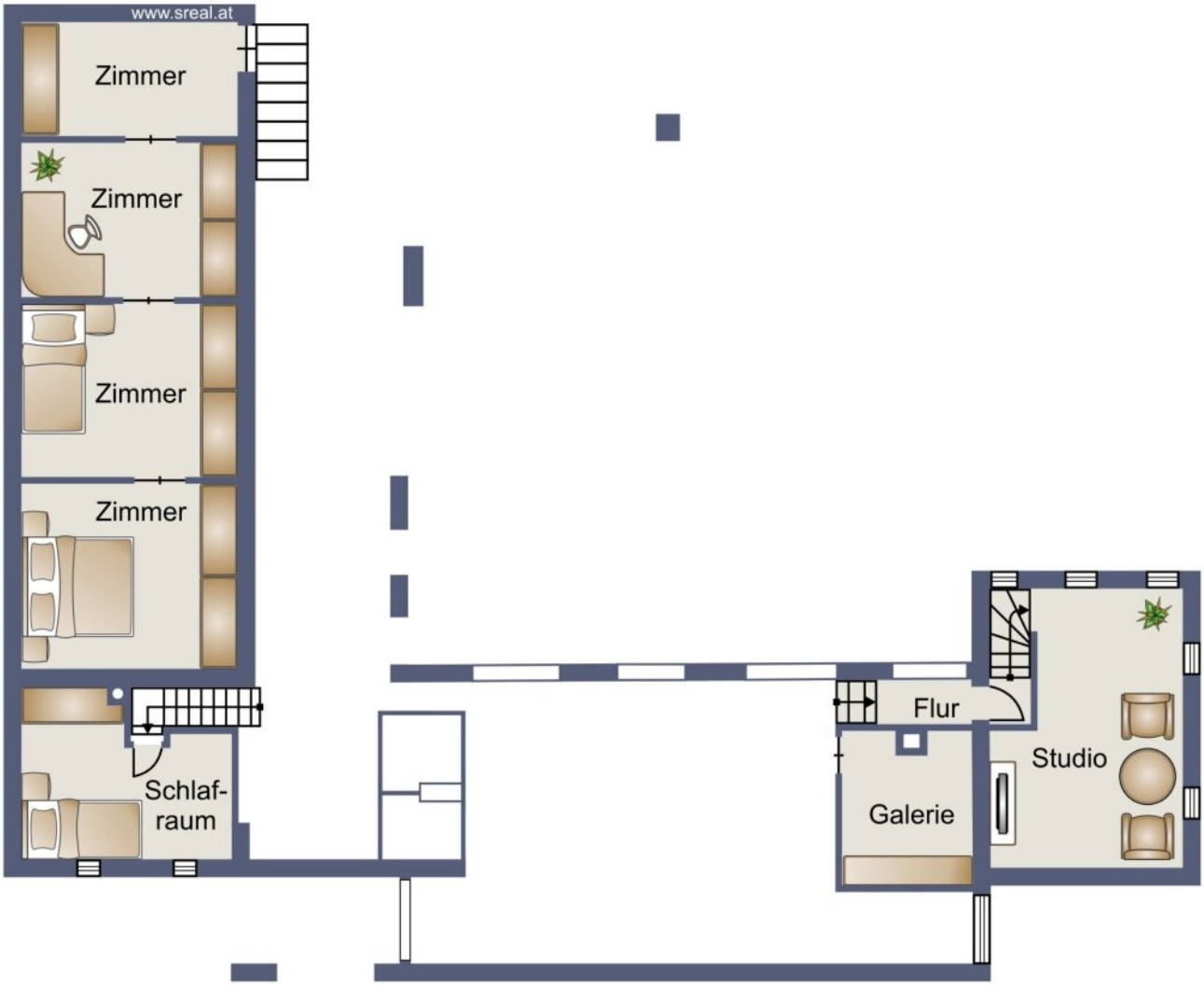
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss/Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Dieses ca. im Jahre 1930 L-förmig errichtete Bauernhaus wurde Im Jahr 1998 durch den derzeitigen Eigentümer erworben und mit einem Zubau zu einem U-förmigen Landhaus umgebaut sowie massiv erweitert. Ein befreundeter Architekt aus Wien analysierte das Anforderungsprofil der Familie und schaffte einen schönen Spagat zwischen bäuerlich traditioneller und moderner, lichtdurchfluteter Architektur des Jahres 2000 - zwei Bauteile, die harmonisch ineinander greifen.

Der Zeitgeist des beginnenden Jahres 2000 empfängt die Besucher dementsprechend: Durch das Foyer hat man einen spannenden Blick Richtung Wintergarten, in dem Altbestand und Zubau aufeinander treffen. Man kann ruhig sagen, dieser fußbodenbeheizte Verbindungstrakt ist zugleich das Herz dieses außergewöhnlichen Hauses, somit hat der dort angeordnete Sitzplatz eine besondere Präsenz.

Große Glasflächen bieten einen idyllischen Blick in den nach Westen offenen Innenhof. Eine Laube, überwachsen von vier mächtigen Kiwisträuchern, eine zentral gesetzte, mittlerweile haushohe asiatische Catalpa (Trompetenbaum), sowie ein kleiner, jedoch auch schon Früchte tragender Olivenbaum betonen den fast schon mediterranen Charakter des Südburgenlandes. Diese Pflanzen verwandeln den Hof im Frühjahr in ein weißes Blütenmeer. An heißen Sommertagen bieten sie kühlen Schatten, im Herbst spendet die Laube mehrere hundert Kilo makelloser Kiwis.

Am frühen Abend schaffen die Blätter der Bäume wunderschöne Lichtspiele durch den Wintergarten, während die Sonne untergeht. An diesem Platz können bis zu 10 Personen die Atmosphäre von gekonnter Architektur erleben und genießen. Gleich neben dem Foyer öffnet eine Türe den Zugang zu einem prächtigen, ca. 60 m² großen Atelier, das neben der Fußbodenheizung auch durch einen stählernen Designerholzofen beheizbar ist.

Große Glasflächen schaffen imposante Blicke in den Innenhof und hinaus in den Garten. Am Ende des Ateliers gibt es eine kleine Galerie, von dort hat man wiederum spannende Blicke in den unten liegenden Raum. Über eine Stiege gelangt man in ein etwas höher gelegenes Studio, dort kann man in Ruhe arbeiten, schmale Glasflächen Richtung Süden- u. Westen bieten versteckte neugierige Blicke in die umliegende Natur. Über eine andere Stiege geht man hinunter in ein intimes, durch einen eigenen Gartenzugang samt Terrasse vom Rest des Hauses separiertes Arbeits- oder Gästezimmer.

Am anderen Ende des Wintergartens hat man Zutritt in den Altbestand dieses sehr großzügigen Hauses, der Ost- u. Süd ausgerichtet ist. Im Süden gibt es eine ca. 36 m² große Küche mit Holzherd, dahinter folgt ein gemütliches Wohnzimmer, das auch einen über den Küchenherd mitbeheizbaren Kachelofen hat.

Sämtliche Schlafräume befinden sich im östlichen Bereich, zwei davon verbunden durch ein

Badezimmer im Erdgeschoss, 5 weitere gibt es im ausgebauten Dachgeschoss. Ein kleiner von der Küche erreichbarer Erdkeller ist ein weiteres besonderes Detail dieser gut durchdachten Immobilie.

Jedoch nun nach außen, ca. 2 Hektar Wiese mit zahlreichen Obstbäumen, zwei Uhudler-Lauben und ein kleiner Waldanteil schaffen einen traumhaften Blick Richtung Süd-West, man sieht bis in die Steiermark, an klaren Tagen bis zur Pohorje, dem Gebirgszug im Süden der slowenischen Stadt Maribor, und in großer Distanz auf die Bergzüge nördlich der kroatischen Hauptstadt Zagreb. Dieser Blick ist unverbaubar, die unmittelbare Nachbarschaft liegt in guter Distanz.

Im östlichen Bereich steht eine Garage, die mit thermischen Solarpaneelen und einer Photovoltaikanlage bestückt ist, Warmwasser und Strom werden erzeugt, dementsprechend moderat sind die Stromkosten. Beheizt wird die Immobilie mittels einer Öl-Heizung, die Fußbodenheizung und Radiatoren mit wohliger Wärme versorgt, eine neuwertige elektrische Luft-Wärmepumpe sorgt für die Warmwasserproduktion an kalten oder bewölkten Tagen. Breitband-Internet wird durch mehrere, über die Stromkabel im Haus verbundene WLANS im und um das ganze Haus zugänglich gemacht.

Diese Liegenschaft ist etwas ganz besonderes, sie liegt sanft eingebettet am südlichen Ende des südburgenländischen Hügellandes, Natur pur an der nur mehrere hundert Meter entfernten slowenischen Grenze. Triest ist in 3 Stunden erreichbar, Graz in einer Stunde, Wien in 2 Stunden. Es gibt auch öffentliche Verkehrsanbindungen via Bus- u. Bahn in diese Region, dies ist für das Südburgenland keine Selbstverständlichkeit.

Neugierig, bitte kontaktieren Sie mich, ich informiere Sie gerne über weitere Details.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Post <2.500m
Geldautomat <3.500m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.